

第 62 回（令和 7 年度第 3 回）  
静岡市都市計画審議会 議事録

会長 小泉祐一郎

委員 川島徹也

日 時：令和 8 年 1 月 28 日（水） 14 時 00 分～15 時 00 分

会 場：静岡市役所静岡庁舎 本館 3 階 第 1 委員会室

## 第62回（令和7年度第3回）静岡市都市計画審議会議事録

### 1 日時

令和8年1月28日（水） 14時00分～15時00分

### 2 場所

静岡市役所静岡庁舎 本館3階 第1委員会室

### 3 出席者

（委員）

小泉祐一郎、宮原晃樹、大石信之、永田喜雅、川島徹也、佐野浩聡、高橋明彦、  
米谷壽代、馬居喜代子、風間重樹、佐藤成子、丹沢卓久  
森本輝（代理：川嶋浩一）、中村広樹（代理：小川賢二）、  
高梨記成（代理：佐野暁義）、鈴木光弘（代理：藤田悟吏）  
以上16名

（事務局及び説明者）

塩澤局次長兼都市計画部長、桑原参与兼都市計画課長、都市計画課担当者、  
緑地政策課担当者

### 4 欠席者

中村英夫、松下友幸、中村満、関本三枝子 4名

### 5 傍聴者

3名

### 6 会議内容

○開会の挨拶（塩澤都市局次長兼都市計画部長）

○議事

第1号議案 静岡都市計画都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更  
（静岡市決定）

- 第2号議案 静岡都市計画区域区分の変更 (静岡市決定)  
第3号議案 静岡都市計画用途地域の変更 (静岡市決定)  
第4号議案 静岡都市計画高度地区の変更 (静岡市決定)  
第5号議案 静岡都市計画公園の変更 3・3・3号 大浜公園 (静岡市決定)

○報告事項

報告者：都市計画課

内 容：静岡市立地適正化計画の改定について

- ・静岡市立地適正化計画を原案どおり改定した旨を報告。
- ・第61回都市計画審議会（書面開催）において、改定案に対し当審議会委員から提出された意見について、静岡市の回答内容を説明。
- ・パブリックコメントにおいて提出された意見1件（実施期間：令和7年11月25日から同年12月25日まで）について報告。

7 審議経過

<小泉 祐一郎会長>

それでは、ただいまから第62回静岡市都市計画審議会の審議に入ります。

まず、本日の出席状況ですが、行政機関の代理の方4名を含めまして出席者は20名中、14名であり（その後、2名が出席）、半数以上の出席がありますことから、静岡市都市計画審議会条例第7条第2項の規定により、本日の審議会が成立していることを報告します。

次に、静岡市都市計画審議会運営規程第7条第1項の規定により議事録署名人を指名します。議事録の署名人は、川島徹也委員にお願いしたいと思いますが、よろしいでしょうか。

（川島委員・了承）

それでは、よろしく願いいたします。

本日は、5議案についてご審議いただきます。

円滑な議事進行に努めますので、委員の皆様におかれましてはご協力をお願いします。

なお、本日の進行ですが、はじめに議案について当局から説明をいただき、その後、皆様からご意見、ご質問等を伺った後、採決を行います。

それでは、第1号議案から第5号議案までの5議案につきましては、内容に関連があり

ますので、一括して審議を行います。それでは、事務局より説明をお願いします。

〔第1号から第5号議案までの説明〕

＜桑原参与兼都市計画課長＞

都市計画課長の桑原でございます。

それでは、お配りした「説明資料1」、1ページ上段をご覧ください。

本日の審議案件は、資料記載の第1号議案から第5号議案までの5議案です。

資料下段をご覧ください。

今回の議案対象地区は、葵区岳美、駿河区石田、大浜の3地区です。

資料2ページ上段から、各議案における都市計画制度の概要についてご説明します。

まず、第1号議案「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針の変更」についてですが、この方針は都市計画法第6条の2第1項に基づき、定めるものです。

この方針の通称名は「都市計画区域マスタープラン」で、略して「区域マス」と呼んでいます。対象区域は、静岡都市計画区域全域、面積約23,490haで、策定の目的は広域的な観点から区域区分を始めとした都市計画の基本的な方針を定めることです。

資料2ページ下段をご覧ください。第2号議案、区域区分の変更についてですが、区域区分は都市計画法第7条に規定されており、無秩序な市街地の拡大を抑制し、効率的な公共投資と計画的な市街地形成を進めるため、都市計画区域を優先的に市街化すべき「市街化区域」と市街化を抑制すべき「市街化調整区域」に区分することです。

資料3ページ上段をご覧ください。第3号議案、用途地域の変更についてですが、「用途地域」は都市計画法第8条第1項第1号に規定されており、「用途地域」とは、土地利用の基本となるものであり、それぞれの地域特性に合わせて、建築物の用途や形態の制限を行うことにより、適正な都市機能と良好な都市環境を有する市街地の形成を図るもので、住居系8地域、商業系2地域、工業系3地域の13種類で構成されています。

資料の表は、今回の都市計画の変更に関係する用途地域の種類とその概要を記載しています。

資料3ページ下段をご覧ください。第4号議案、高度地区の変更についてですが、「高度地区」は都市計画法第8条第1項第3号に規定されており、用途地域内において市街地の環境を維持し、又は土地利用の増進を図るため、建築物の高さの最高限度又は最低限度を定める地区で、静岡市では用途地域に応じて5種類の高さ制限を指定しています。

資料4 ページ上段をご覧ください。第5号議案、都市計画公園の変更についてですが、「都市計画公園」とは、都市計画法第11条に基づく「都市施設」のうち、主として自然環境の中で休息、鑑賞、散歩、遊戯、運動等のレクリエーション及び大震火災等の災害時の避難等の用に供することを目的とする公共空地です。資料の表は、静岡市における都市計画公園の開設状況等をまとめたものです。

資料4 ページ下段をご覧ください。それでは、第1号議案について順にご説明します。

資料5 ページ上段をご覧ください。「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針、いわゆる「区域マス」の位置付けについてですが、5年に1度行われる「国勢調査」や、都市計画基礎調査による人口、土地利用等の現状調査、分析の結果を踏まえて定めています。

その際、資料左、記載の上位計画である「静岡市総合計画」や関連計画と整合を図りながら作成します。

また、資料の中央下、静岡市都市計画マスタープランは、区域マスに即して定める、静岡市都市計画の方向性を示す基本的な方針です。

さらに、資料右に記載する土地利用や、道路公園等の都市施設などの個別都市計画についても、「区域マス」等に即すことが必要となります。

資料5 ページ下段をご覧ください。区域マスに定める事項は3つあります。

1つ目は「都市計画の目標」で、都市づくりの基本理念などについて、2つ目は「区域区分の決定の有無及び区域区分を定める際の方針」、3つ目は「主要な都市計画の決定の方針」で、土地利用や都市施設の整備に関することなどを定めるものです。

資料6 ページ上段をご覧ください。議案書は、第1号議案32ページになります。

「区域マス」と呼んでいる「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」の変更理由のポイントですが、黄色着色箇所のとおり都市計画法第6条に規定され、概ね5年ごとに実施する都市計画に関する基礎調査において、当該都市の発展の動向、人口及び産業の現状、将来の見通し等を確認しました。

これらを勘案し、長期的視点に立った都市の将来像、都市計画の基本的な方向性等を見直すため、「都市計画区域の整備、開発及び保全の方針」を本案のとおり変更するものです。

資料下段をご覧ください。区域マスの主な改定のポイントですが、安全なまちづくりに必要な対策を計画的かつ着実に講じるため、平成31年3月に策定した「静岡市立地適正化計画」に「防災指針」を反映しています。

資料7ページ上段をご覧ください。立地適正化計画についてご説明します。

立地適正化計画とは、「コンパクト+ネットワーク」の考え方にに基づき、資料イメージ図に示すとおり、住宅と生活サービスに関連する医療・福祉・商業等の利便施設がまとまって立地するよう、緩やかに誘導を図りながら、電車やバスなどの公共交通と連携したまちづくりを行うものです。

資料7ページ下段をご覧ください。続いて、立地適正化計画に反映した「防災指針」についてご説明します。

安全で魅力的なまちづくりの推進を図る「都市再生特別措置法」が令和2年に改正されたことを踏まえて、立地適正化計画に「防災まちづくり」の内容を反映した「防災指針」を令和5年度に新たに位置付けました。

なお、本市の防災指針は資料右側記載のとおり、想定される被害の甚大さ、都市への影響等を踏まえ、洪水、内水、津波、高潮、土砂災害に対し、防災・減災対策の取組方針及び地域ごとの課題に即した取組みを定めています。

資料8ページ上段をご覧ください。これは「説明資料2」原案新旧対照の表紙です。

「説明資料2」については、委員の皆様には事前に送付させていただきましたので、時間の都合上、この場での説明は割愛させていただきます。

資料8ページ下段をご覧ください。第2号議案「区域区分の変更」について、ご説明します。対象地区は、「岳美地区」の1地区です。

資料9ページ上段をご覧ください。議案書は、第2号議案5ページになります。

これは、静岡都市計画区域の「区域区分図」です。赤く着色した区域が市街化区域、それ以外の太い黒線で示す都市計画区域界までの残りの区域が市街化調整区域となります。

資料9ページ下段をご覧ください。議案書は、第2号議案3ページになります。

変更理由のポイントですが、黄色着色箇所をご覧ください。

岳美地区は当初、筆界にて線引きしていましたが、その後、圃場整備事業による筆界の変更に伴い、現在の筆界と区域区分線にずれが生じたため、現在の筆界に合わせて区域区分界を見直すものです。

資料10ページ上段をご覧ください。議案書は、第2号議案7ページになります。

こちらは「岳美地区」の変更箇所の拡大図です。今回の変更において、現在の市街化区域界「赤色の点線」から「赤色の実線」に見直すものです。

資料 10 ページ下段をご覧ください。こちらは、「岳美地区」の区域区分界の公図です。黄色に着色しているエリアが「変更前の市街化区域界」で、変更後は赤色の実線が市街化区域界となります。

資料 11 ページ上段をご覧ください。区域区分の変更概要です。

今回の変更により、市街化区域が約 0.019ha 追加、約 0.033ha 除外となりますが、端数処理の関係で市街化区域全体面積は現行と同じ約 10,537ha で、数字上の変更はありません。

資料 11 ページ下段をご覧ください。第 3 号議案、4 号議案について、岳美地区から順にご説明します。

資料 12 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 3 号議案 4 ページになります。

第 3 号議案、用途地域の変更理由のポイントですが、黄色着色箇所記載のとおり、圃場整備事業による筆界の変更に伴い、現在の筆界に合わせて区域区分を見直す岳美地区において、その区域区分界の変更に併せて、用途地域を本案のとおり変更するものです。

資料 12 ページ下段をご覧ください。議案書は、第 3 号議案 8 ページになります。

岳美地区の用途地域の変更ですが、資料右上集計表のとおり市街化区域に「第一種住居地域」約 0.011ha と「第二種住居地域」約 0.008ha を追加します。

また、市街化区域から「第一種住居地域」約 0.028ha と「第二種住居地域」約 0.005ha を除外し、市街化調整区域に逆線引きするものです。

資料 13 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 4 号議案 8 ページになります。

「高度地区」については、資料右上集計表のとおり用途地域の変更に伴い、「最高限 3 種」高さ 19m の区域を約 0.019ha 追加し、約 0.033ha 除外します。

資料 13 ページ下段をご覧ください。次に、大浜地区の第 3 号議案、4 号議案についてご説明します。

資料 14 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 3 号議案 4 ページになります。

用途地域変更理由のポイントですが、黄色着色箇所記載のとおり大浜公園地区において、都市計画公園の区域内にある大浜プールでは、施設の老朽化等により、令和 2 年に「大浜公園リニューアル基本計画」が策定されました。

このことから、今後、公園を中心とした「にぎわいの創出」や「周辺地域の活性化への貢献」を目指し、都市計画公園（大浜公園）の区域の変更に併せて、用途地域を本案のと

おり変更するものです。

資料 14 ページ下段をご覧ください。議案書は、第 3 号議案 9 ページになります。

「用途地域」については、赤い点線で囲まれた茶色の着色部分、面積約 5.093ha を「第二種中高層住居専用地域」から「第二種住居地域」に変更します。

資料 15 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 4 号議案 9 ページになります。

「高度地区」については、用途地域の変更に伴い、黄色斜線部分の面積約 5.093ha を「最高限 2 種 高さ 16m」から「最高限 3 種 鷹さ 19m」に変更します。

資料 15 ページ下段をご覧ください。最後、石田地区の第 3 号議案、4 号議案についてご説明します。

資料 16 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 3 号議案 4 ページになります。

用途地域の変更理由のポイントですが、黄色着色箇所記載のとおり石田一丁目地区では都市計画道路 静岡下島線の整備により、沿道では住居系から商業系の土地利用に転換していることから、現在の商業系土地利用に見合った用途地域に変更するものです。

資料 16 ページ下段をご覧ください。議案書は、第 3 号議案 10 ページになります。

「用途地域」については、「第二種中高層住居専用地域」から約 0.131ha、「準住居地域」から約 0.053ha を除外し、その除外した面積約 0.184ha を「近隣商業地域」に追加、変更するものです。

資料 17 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 4 号議案 10 ページになります。

「高度地区」については用途地域の変更に伴い、「最高限 2 種」から約 0.131ha、「最高限 3 種」から約 0.053ha を除外し、その除外した面積約 0.194ha を「最高限 5 種」に追加、変更します。

資料 17 ページ下段をご覧ください。第 5 号議案の「都市計画公園」の変更についてご説明します。

資料 18 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 5 号議案 5 ページです。

議案対象公園は大浜公園で、駿河区西島地内に位置しています。

資料 18 ページ下段をご覧ください。議案書は、第 5 号議案 3 ページになります。

都市計画公園変更理由のポイントですが、黄色着色箇所、記載のとおり既存公園の適正な維持管理に努め、長寿命化を図るため、民間活力を導入しながら魅力あふれるプール施

設や公園施設を整備するために、公園区域を見直した結果、公園区域を変更する必要が生じたため、本案のとおり変更するものです。

資料 19 ページ上段をご覧ください。「静岡市都市計画マスタープラン」における公園・緑地の位置付けについて、ご説明します。

公園・緑地は、集約連携型都市構造実現に向け、既存公園の適正な維持管理に努め、長寿命化を図るとしてしています。

また、公園が不足している地域や今後居住を誘導する地域への新設等により、身近なみどりの創出に取り組むとしてしています。

資料 19 ページ下段をご覧ください。「大浜公園リニューアル基本計画」では、民間活力を導入しながら、魅力あふれるプール施設や公園施設を整備し、これまで以上に地域に親しまれる公園となるよう、リニューアル事業を進めるとしてしています。

また、公園区域の見直しについては、計画平面図の右、津波避難タワー東側の区域を拡大してしています。

資料 20 ページ上段をご覧ください。参考までに、大浜公園は令和 5 年度に工事着手、令和 7 年夏にリニューアルオープンし、プール期間中の 2 か月間で 94,000 人の来園者が訪れています。

資料 20 ページ下段をご覧ください。最後に、各地区をまとめた議案書に沿って説明します。

まず、第 3 号議案「用途地域の変更」です。

資料 21 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 3 号議案 1 ページになります。

第 3 号議案の都市計画用途地域の変更については、「岳美」「石田」「大浜」の 3 地区で面積の増減がありましたが、端数処理の関係で、合計面積は変更前と同じ、約 10,537ha です。

資料 21 ページ下段をご覧ください。続いて、第 4 号議案「高度地区の変更」です。

資料 22 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 4 号議案 1 ページになります。

第 4 号議案の都市計画高度地区の変更については、「岳美」「大浜」「石田」3 地区で面積の増減はありましたが、用途地域と同様、端数処理の関係で合計面積は変更前と同じ、約 9,750ha です。

資料 22 ページ下段をご覧ください。続いて、第 5 号議案「都市計画公園の変更」で

す。

資料 23 ページ上段をご覧ください。議案書は、第 5 号議案 4 ページになります。

大浜公園の変更は、位置及び面積で、面積は約 3.1ha から約 3.2ha となります。

資料 23 ページ下段をご覧ください。大浜公園の当初決定は、昭和 29 年 4 月 26 日の歴史ある公園で、今回で 3 回目の都市計画公園の変更となります。

最後に、資料 24 ページ上段をご覧ください。都市計画手続についてご説明します。

すべての議案において、①都市計画原案の縦覧を令和 7 年 7 月 3 日から 17 日までの 2 週間実施しましたが、いずれの議案も公述の申し出がなかったため、②の公聴会は中止としました。

その後、③国や県などの関係機関協議を 12 月まで行い、④都市計画案の縦覧を令和 7 年 12 月 12 日から 26 日までの 2 週間実施しましたが、いずれの議案も意見書の提出はありませんでした。⑤本日、1 月 28 日の都市計画審議会での議を経て、静岡県協議回答、国土交通大臣の同意を得た後に、⑥都市計画決定の告示を 3 月頃に行う予定です。

議案の説明は以上です。ご審議のほど、よろしく申し上げます。

<小泉 祐一郎会長>

ありがとうございました。一括して説明していただきましたが、議事録を作成する関係で、まずは第 1 号議案の関係でご質問等がありましたらお願いします。

これは 5 年ごとに、都市計画法で基礎調査といって、統計的な調査を国が示した要綱に従って行い、それを受けて時点修正をかけるというものです。先ほどの説明の中でも、立地適正化計画や都市防災の関係で追加、拡充されているとのことでした。

<川嶋 静岡河川事務所長（森本委員代理）>

計画に直接関係のない質問になりますが、居住誘導区域外から居住誘導区域内に移り住みたい人は、家賃や土地が比較的安いところから高いところに移り住むことになるので、そのような点について、静岡市として補助や金融的な支援、どのような取組があるのかお聞きしたい。

<都市計画課 鈴木主幹>

立地適正化計画の区域の外から居住誘導区域に入ってくる場合の支援については、現在のところ、市として具体的な補助は設けていません。理由としては、現時点でこの制度は緩やかな誘導を目的とするものであり、強制力を伴うものではないことによるものです。先進自治体では補助制度を設けている事例もあるため、住宅部局とも連携しながら、そのようなことができないか検討をしている状況です。

<小泉 祐一郎会長>

参考までに、住宅部局関連では、静岡市は近年、空き家活用に関する補助率を相当引き上げていて、立地適正化計画と直接は連動していないものの、結果的には誘導区域内に空き家が多くありますので、空き家対策という観点で補助率の充実を図られていると承知しています。

ほかにご意見等ありますでしょうか。

( なし )

それでは、採決を1議案ずつ行います。

第1号議案について、ご承認いただける方は挙手をお願いいたします。

( 全員挙手 )

次に、第2号議案の区域区分の変更ですが、これも現状に合わせて微修正を行うもので、当初の線引きは字界や公図上の筆界等を基準に行うのですが、建築の進展により、同一敷地内に区域区分がまたがる事例が生じているため、これを整序するものです。具体的には岳美地区の関係となります。

これにつきまして、ご質問等ありますでしょうか。

( なし )

それでは、第2号議案について、ご承認いただける方は挙手をお願いいたします。

( 全員挙手 )

それでは、第3号議案の用途地域の変更につきまして、これは既存の土地利用の実態に合わせる部分と、大浜地区における今後の整備を見据えた変更を含むものです。

この関係で、ご質問等ありますでしょうか。

( なし )

実際、内容に関わるのは、大浜がこれからというところですが、ほかの石田地区は国鉄の官舎の跡地に商業施設ができ、かつて道路があった部分がなくなり、実態に則した変更を行うものです。大浜はこれから再整備を行うことに伴い、民間の活力を導入しながら利便性を上げていくという中で、既存の用途では立地上の制約が生じる場合があるため、用途地域を同じ住居でも緩和したり、商業的な利用の可能性を広げたり、高度地区の制限の一部緩和を行うものです。

この関係で、ご質問等ありますでしょうか。

( なし )

それでは、第3号議案について、ご承認いただける方は挙手をお願いいたします。

( 全員挙手 )

それでは、第4号議案の高度地区の変更につきまして、先ほどの用途変更のあったところについては、高度地区とって地域地区の制限をそれぞれかけていますが、用途地域の変更に伴って、高度地区の指定内容についても変更するというものです。

この関係で、ご質問等ありますでしょうか。

( なし )

それでは、第4号議案について、ご承認いただける方は挙手をお願いいたします。

( 全員挙手 )

それでは、第5号議案の都市計画公園の変更ですが、大浜公園が昭和49年以来の大リニューアルを行うということで、再整備に伴って、もう少し住居系の中でも用途を緩めていくとか、高度地区の関係も緩めて、来場者の利便性や地域の活性化を図るものです。

この関係で、ご質問等ありますでしょうか。

( なし )

それでは、第5号議案について、ご承認いただける方は挙手をお願いいたします。

( 全員挙手 )

第1号から第5号議案につきまして、いずれも全員の賛成をいただきましたので、原案のとおり決定いたしました。

以上をもちまして、本日の全議題の審議を終了し、進行を事務局へお返しします。

<事務局>

小泉会長をはじめ、委員の皆様、ご審議ありがとうございました。(審議終了)